P E R

D. Giuseppe d'Amato

C O N T R A

Di Angelo Piccolo,

Per la causa che si ha a proporre nella G. C. della Vicaria dal Signor D. Luigi Cardamone Giudice Commessario.

Il Mastro d'atti Buonocore.

Napoli xxviii. Marzo MDCCLXXIII.

Suæ quidem quisque rei moderator atque arbiter, non omnia negotia, sed pleraque ex proprio animo facit.

L. in re mandata 21. Cod. mand. vel cont.

Odia restringi, & favores convenit ampliari.

De R.J. in VI. 15.

MI abbia pure *D. Giuseppe d' Amato* dal fitto della sua casa sita nel portico de' *Cagiani* di questa Città rimosso e discacciato, ch' io suo mal grado verrò in essa di bel nuovo ad abitare. Non gli gioverà certamente il decreto della G. C. (1) confermato in grado di nullità (2), e pervenuto in giudicato (3), in vigore di cui fui costretto a partirne ne' 4. dello scorso mese di Maggio; poicch' essendomi sin da quel tempo per la preferenza protestato (4); ora che la casa suddetta ad altri si vuol fittare, io, a chicchesia *Inquilino* per la primiera pigione debbo esser preferito ed anteposto (5). Se per mantenermi nel fitto a me non valse

Introduzione.

(1) Il decreto in data de'2. di Decembre del 1771. registrato al fog. 104. è espresso in questi termini . . *Præfatus* ANGELUS PICCOLO *adveniente die quarta Maii venturi anni* 1772. *cum effectu exfractet a domu in actis deducta, facta tamen per dictum magnificum de* AMATO *obligatione de alteri non locando domum prædictam, sub pœnis contentis in Regio Banno*.

(2) Ne'10. di Gennajo dell'anno appresso 1772. *fol.* 112.

(3) Così la G. C. il dichiarò ne'27. del detto mese di Gennajo, *ob appellationem non interpositam infra legitima tempora. Fol.* 114.

(4) Si protestò nel dì primo Febbrajo 1772. *di voler tornare nello stesso picciolo appartamento in Maggio del* 1773., *cioè nel futuro anno, se per avventura cadea in mente al* D. Giuseppe *di locarlo ad altri. Fol.* 116.

(5) Il PICCOLO ne'5. Dicembre 1772. *fe istanza ordinarsi al prefato magnifico* D. GIUSEPPE d'AMATO; *che non ardisse di locare a persona alcuna il descritto appartamento, volendo esso esser preferito ad ogni altro per la stessa pigione, che per prima ne pagava. Fol.* 126.

opporre, e per lo ſpazio di ben tre anni contendere (6), ch' egli non era della caſa il padrone legittimo (7) : che falſamente pretendea valerſene per proprio uſo (8) : e che ſoddisfar mi dovea le gravi ſpeſe ſenza ſua intelligenza durate, per accomodarla al privato mio biſogno (9) ; ora farà a me permeſſo dimandar la preferenza, ed involgerlo in altra lite aſſai più fiera, ed oſtinata. Se così non rimarrò vincitore, almeno rimarrò vendicato. Sì forte paſſione mi ha ſopraffatto, che il corſo di un anno, e più, non è ſtato baſtante a reprimerla, che anzi l' ha maggiormente avanzata ed accreſciuta. Impulſo sì violento non può impedirmi di ...

Indice della difeſa.

COsì ad alta voce eſclama, e tanto ciecamente opera *Angelo Piccolo* al proſpetto del riſpettabiliſſimo Magiſtrato della G. C.; alla di cui ſomma giuſtizia, oltre modo fidando, io, che ſcrivo a favore di eſſo *D. Giuſeppe d' Amata*, dimoſtrerò brevemente, che nè per dritto *civile*, nè per dritto *municipale*, conceder ſi deve la domandata preferenza. Tanto mi prometto di fare, e tanto eſeguirò fra poco.

Do-

(6) La lite s'introduſſe nella G.C ne' 17. Dicembre 1768. *fol.* 1., e non terminò prima di Marzo del 1772. *fol.* 122.

(7) Dopoche la polizza del fitto ſeguita ne' 4. di Gennajo del 1766. ſi era diretta a D. GIUSEPPE d'AMATO, *fol.* 4., il PICCOLO ebbe lo ſpirito di negare ne' 14. Gennajo 1769., ch'egli era il padrone della caſa. *Fol.* 5.

(8) *Dict. fol.* 5.

(9) Quantunque il PICCOLO obbligato ſi foſſe nella ſuddetta polizza, che *volendo far qualche coſa per ſuo comodo, far non la poteſſe ſenz'eſſer inteſo detto* D. GIUSEPPE, *eod. fol.* 4.; pur tuttavìa fe nella caſa innovazioni tali, che dall' Ingegniero D. LORENZO POLLIO furon eſtimate per ducati 102. 52. *fol.* 31.; de' quali fu condannato eſſo *D.* Giuſeppe a pagarne ſolamente duc. 70. *D. fol.* 104.

V

DOpoche l'insaziabile avidità degli uomini perenne sorgente di novità, e de'disordini, mal soffrendo lo stato di perfetta natura, segregò i beni dall' uso comune, e dal comune consorzio, apparve la necessità a' miseri mortali assai più dura ed insoffribile di quelche al presente appò di Noi insuffribile si rende. Ad evitare un sì gran male, uopo fu, che l' uno dasse all' altro; ciocche gli era superfluo in iscambio di quelche gli mancava, per così sovvenire a' bisogni della vita umana. Ecco l' origine della permutazione, e l' imagine del commercio. Introdottosi di poi fra le Genti l' uso della moneta proporzionata misura ad uguagliare il tutto, si conobbe la *vendita*, la *locazione*, ed ogni altro contratto dall' uso comune ricevuto, ed approvato (10). Quindi, per la fermezza di ciascuno di essi, e massimamente di quello della *locazione*, i Legislatori le opportune particolari regole stabilirono e determinarono.

Origine della Locazione.

DEterminarono i doveri e del *Locatore*, e del *Conduttore*. L'uno, che dovesse la roba locata, per esempio la casa, render atta e capace all' uso prefisso e destinato (11); e render sino al dato termine fer-

Doveri del Locatore, *e del* Conduttore.

 mo

(10) GRAVINA *de jur. natur. gent.*, & *XII. tab* §. 11., & 12.

(11) *L.* 15. *D. locat. conduct. Ex conducto actio conductori datur. Competit autem ex his causis fere, ut puta si re, quam conduxit, frui ei non liceat, forte quia possessio ei, aut totius agri aut partis non præstatur, aut villa non reficitur vel stabulum, vel ubi greges ejus stare oporteat: vel, si quid in lege conductionis convenit, si hoc non præstatur, ex conducto agetur.* L. cum *in plures* 60. *D. eod. Itaque si ea domus ex Kalendis Januariis fulta in Kalendis Juniis permansisset, ita ut nec habitare quisquam, nec ostendere alicui posset, nihil locatori conductorem* præ-

mo il fitto ed immutabile (12). L'altro, che dovesse pagar la mercede (13) usar della casa con diligenza convenevole ad un prudente padre di famiglia (14), e terminato il fitto quella restitui-re

præstaturum: adeo ut nec cogi quidem posset, ex Kalendis Juliis rejecta domo habitare, nisi si paratus fuisset locator commodam domum ei ad habitandum dare. DONELLUS *de locat. & conduct. cap. 7. n. 4. & 5. Nihil agit possessio, seu detentio rei locatæ ad fruendum, nisi accedat usus talis, ad quem res quæque parata est . . . Ædes ad inhabitandum paratæ sunt, ut his uti liceat adversus injuriam tempestatum, & furum, & ad res privatas domi gerendas. His corruptis, & perfluentibus, aut apertis ad eas res uti non possumus. Quare locator reficere, & integras præstare conductori debet . . . Et tamen aliquod incommodum habitationis, & refectionis, cujus partem habitatores sustinere debeant: si sit videlicet refectio necessaria, & præcipuus usus eorum non impediatur, l. habitatores 27. l. quod si seq. D. locat.*

(12) *L. 9. D. eod. Si quis domum bona fide emptam, vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo culpaque ejus, Pomponius ait, nihilominus eum teneri ex conducto ei qui conduxit: ut ei præstetur, frui quod conduxit licere. Plane, si Dominus non patitur, & locator paratus sit aliam habitationem non minus commodam præstare, æquissimum esse ait, absolvi locatorem. L. si merces 25. §. 1. D. eod. Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel ædes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione; & colono frui & inquilino habitare liceat: alioquin prohibitus is agit cum eo ex conducto. L. 33. D. eod. Si fundus quem mihi locaveris, publicatus sit, teneri te actione ex conducto, ut mihi frui liceat, quamvis per te non stet, quominus id præstes, &c.*

(13) *L. 17. Cod. de loc. & conduct. Præses provinciæ ea quæ ex locatione debentur, exsolvi sine mora curabit; non ignarus ex locato & conducto actionem, cum sit bonæ fidei, post moram usuras legitimas admittere.*

(14) *D. L. si merces §. 3. Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet; & ante omnia colonus curare debet, ut opera rustica suo quoque tempore faciat, ne intempestiva cultura deteriorem fundum faceret: Præterea villarum curam agere debet, ut eas incorruptas habeat . . . culpa autem abest, si omnia facta sunt, quæ diligentissimus quisque observaturus fuisset. L. 23. de R. J.*

re (15). Ed affinche tuttocciò si osservasse, all' uno l'azione *ex locato*, ed all'altro *ex conducto* fu espressamente concessa ed accordata (16).

Per la qual cosa essendo la *locazione* un contratto, che vicendevolmente stringe ed obbliga i Contraenti, siccome il *Locatore*, terminato il fitto non può vietare all' *Inquilino* (17), che di altra casa, salvo che della sua, si valga; così questi non può impedire a quello, che in esclusione di se stesso, a chicchesia la possa fittare: E se così non fosse, ne seguirebbe, che la semplice *locazione*, dopo terminata ed estinta, apportarebbe al *Conduttore* dritto non dovuto sulla roba altrui; e non si verrebbe a serbare quella perfetta uguaglianza, che come fondamento principale di ciascuno contratto, e la natural ragione, e le leggi vogliono, che gelosamente si serbi,

(15) *L. si cui 48. D. eod. §. 1. Qui servum conductum, vel aliam rem non immobilem non restituit, quanti in litem juratum fuerit, damnabitur.* L. Dominus 55. D. eod. §. 2. *Qui contra legem conductionis fundum ante tempus sine justa ac probabili causa deseruerit, ad solvendas totius temporis pensiones ex conducto conveniri potest; quatenus locatori in id, quod ejus interest, indemnitas servetur.* L. 34. Cod. eod. *Conductores alienarum rerum, seu alienam cujuslibet rei possessionem precario detinentes, seu heredes eorum, si non eam dominis recuperare volentibus restituerint, sed litem usque ad definitivam sententiam expectaverint: non solum rem locatam, sed etiam aestimationem ejus victrici parti ad similitudinem invasoris alienae possessionis praebere compellantur.*

(16) *Instit. lib. III. §. 25. in princ. Competit locatori quidem locati actio, conductori vero conducti.*

(17) HILLIG *ad* DONELL. *de locat. cap. VI. In agris colonus dicitur, a colendo; in aedibus inquilinus quasi incolinus, l. 37. de acq. poss. l. 15. §. 1. l. 19. §. 2. & 4. l. 24. §. 1. & 2. l. 25 § 3. D. loc. & conduct.*

bi, e si custodisca (18).

Per dritto civile *non si accorda all'*Inquilino *la preferenza.*

IN vero l'Imperador *Zenone* scrivendo al Prefetto del Pretorio *Adamantino*, con gravi pene e rigorose vietò a' primi *Inquilini* d' inferir molestia a' secondi, per così mantenere a' *Locatori* sempre libera e salva la facoltà di fittare. *Ne cui liceat* (dice la legge), *qui aliquam domum alienam, vel locum, aut ergasterium nomine conductionis acepit, alteri qui post eum domini voluntate ad eandem conductionem accessit, litem inferre, quasi rem illicitam, aut agenti damnosam tentaverit, sed patere facultatem dominis domos suas vel ergasteria, vel loca, cui voluerint locandi: ipsis nihilominus qui conduxerint, ab omni super hoc molestia liberis conservandis: nisi forte pacta per scripturam specialiter inita cum dominis, vel his qui postea conduxerint, legibus videlicet cognita, agentis intentionibus suffragentur. Quod si quis hujusmodi controversiam sacris jussionibus interdictam, crediderit commovendam: si privatus est, acriter cæsus exilii subeat pœnam: si militat, decem librarum auri dispendio feriatur* (19). Ed il Giureconsulto *Gotifredo*, riducendo a pochi termini sì fatto stabilimento avvertì: *Nemo invitus res suas uni semper, & eidem locare cogitur* (20).

Tan-

(18) PUFENDOR. *de offic. hom. & civ. lib. I. cap. 15. §. 3. Habent autem hoc omnes contractus onerosi, ut in illis versari, æqualitas debeat, seu ut uterque contrahentium tantundem nanciscatur. L. 1. D. quod quisq. juris, &c. Ut quod ipse quis in alterius persona æquum esse credidisset, id in ipsius quoque persona valere patiatur. L. 12. §. 4. Cod. de proxim. sacr. scrinior. Et quonium in controversiis, quas in judiciis moveri contingerit, æqualitatem litigatoribus volumus servari, & adversariis eorum.*

(19) *L. 32. Cod. de locat., & conduct.*

(20) Ivi *n. 45.*

IX

Tanto notar volle il savio uomo *Andrea Minsingerio*, come regola ferma e costante. *Sæpe dubitatum fuit, an inquilinus, sive conductor, vel colonus finita locatione, seu conductione, præferri debeat secundo, si is tantundem dare velit. Omissis superfluis pro regula statuendum est, quod dominus potest, cui vult locare per l. ne cui C. locati, ubi glos., Bart., Bald., Saly., & Alb. de Ros. hcc tenent* (21).

Tanto affermarono il *Gomesio* (22), ed altri Dottori (23), che non giova quì addurre, per vieppiù confermare quelche la legge espressamente ha stabilito. E tanto potrà bastare per ben conchiudere, che ad *Angelo Piccolo* negar si deve per dritto *civile* la domandata prelazione. E negar gli si deve ancora per dritto *municipale*, che sorge dal costante uso di giudicare; per la qual cosa uopo m'è, che senza perder tempo più innanzi proceda e trascorra.

Per ciò dimostrare, altro non dovrei dire, che non vi è legge del Regno, nè decisione de' nostri Magistrati, con cui gli antichi *Inquilini* a' nuovi si preferiscono. Ma come alcuni Dottori trasportati dalla passione del difendere hann' osato di porre in dubbio quelche la notata legge ha prescritto, quindi per confermare il mio assunto, in modo, che non resti a dubitarne, fa mestieri, che la disputa promossa ad esporre ne venga ed esaminare.

Opinione de' Dottori, che sostengono la L. ne cui esser d'altra L. corretta.

Eglino han creduto, che per la legge degl'Imperadori *Onorio*, e *Teodosio*: *Congruit æquitati, ut veteres*

(21) *Sing. observ. 23. cent. IV.*

(22) *Resolut. tom. II. cap. 3. n. 5.*

(23) ALEXAND. *in l. si mihi, & Titio n. 19. D. de V.O.* JACOB. NOVELL. *in tract. de reg. utriusque juris, reg. 85.* CARROCC. *de loc. & conduct. part. 3. tit de libert. quæst. 1. n. 25. &c.*

teres possessores fundorum publicorum novis conductoribus præferantur, si facta per alios augumenta suscipiant (24), siasi moderata e corretta la legge, che di sopra ho rapportata. I. Perche l'una dopo dell'altra si è nel *Codice* registrata. (25) II. Poiche quella risposta essendo nel titolo: *De locatione prædiorum civilium vel fiscalium, sive templorum, sive rei privatæ, vel dominicæ*, come legge generale si ha ad intendere, massimamente perche sull'equità fondata; onde all'altra, ch'è fondata sul rigore si deve preferire. III. Ultimamente, che se 'l *Fisco*, che di tanti privilegj è fornito, ne' beni suoi concede a' primi *Conduttori* la preferenza; con maggior ragione i *Privati* ne' diloro beni la debbano concedere.

Aggiungneano in oltre, che in vigore della nota consuetudine: *Sed si fundum*, siccome veniva concessa al *Conduttore* la tacita *reconduzione* per la solita mercede, così doveasegli concedere ancora la prelazione, e per gli fondi *rustici*, e per gli fondi *urbani*, ch'essa consuetudine nomina espressamente, e dichiara. Questi a buon conto erano gli argomenti, che, dal dritto generale, e particulare insieme, li Dottori traevano per sostenere a prò de' primi *Conduttori* la non dovuta prelazione.

La L. ne cui *non* è *corretta dalla L.* congruit.

In così fatta maniera ragionando, chi non comprende,

(24) *L.4.Cod.de locat.præd. civil. &c.* A cui è uniforme la legge seguente in quelle parole: *Si vero pro tali prædio ab altero conductore offeratur augumentum, sit in arbitrio conductoris prioris, cui res ad tempus locata est, ut si ipse quod alter adjecit, obtulerit, maneat penes eum temporalis illa conductio.*

(25) La *L.ne cui* è nel *lib.IV.tit.65.*, e la *L.congruit* nel *lib.XI. tit.70.* del *Codice*.

de, ch'essi oltre modo s'ingannavano. Non avvertivano in prima, che 'l notato titolo: *De locatione prædiorum civilium vel fiscalium, sive templorum, sive rei privatæ, vel dominicæ*, d'altro non parla, che de' beni del *Fisco* solamente. Poiche le prime voci di esso ci additano quei beni del *Fisco*, che anche a' *Privati* posson esser comuni, come sono li beni stabili (26): e le seconde quei dritti, che sono di lui privati, come il conio della moneta, il dazio, e tanti altri, che costituiscono la Regalìa (27).

II. Che sebbene il titolo medesimo ciò non dichiarasse, ce'l dichiara apertamente l'addotta legge con quelle parole: *Veteres possessores bonorum publicorum*; colle quali escludendosi li beni de' *Privati*, non si può certamente in pregiudizio di essi estender la legge ed ampliare (28). Per la qual cosa il S. R. C., siccome dirò fra poco, *censuit tex. in l. ne cui facere dispositionem generalem, & tex. in l. congruit cum l. seq. habere locum limitative in casu speciali, in conductore prædiorum fiscalium* (29).

III. In oltre, che se, per privilegio particulare del *Fisco*, i *Conduttori* de' suoi beni (non trovandosi a fittare ad altri) sono astretti di continuare nel fitto

(26) Ciocche si raccoglie dal titolo del *Codice*: *De fundis rei privatæ, & saltibus divinæ domus.*

(27) Nel *Digesto*, e nel *Codice* v'è il titolo particulare: *De jure Fisci*.

(28) L.8.D. *de public. in rem action. De pretio vero soluto nihil exprimitur. unde potest conjectura capi, quasi nec sententia Prætoris ea sit, ut requiratur, an solutum sit pretium*. Ed ivi il GOTIFREDO: *Generaliter lex generalis accipi debet . . . Ubi lex non distinguit, neque nos distinguimus.*

(29) GIZZARELL. *dec. V. n. 24.*

to (30), ragion vuole, e l'equità ricerca, che fittandosi di bel nuovo per un dato prezzo, sieno essi per lo prezzo stesso a chicchesia preferiti ed anteposti. Allo 'ncontro i *Privati*, che tal privilegio non hanno, se non possono stringnere i *Conduttori* de' di loro beni a continuar nel fitto, dopo esser terminato; neppure potranno esser astretti a dar loro la preferenza in esclusione de' nuovi *Conduttori*. E quindi se nel primo caso la prelazione si accorda, nel secondo negar si deve; da che diversa essendo la ragione, che nell' uno concorre, e nell' altro, diversa eziandio dev' essere della legge la disposizione (31).

IV. Che sebbene la legge, di cui si contende, includesse i beni de' *Privati*, come nel Foro nostro non si è ricevuta per beneficio del *Fisco*, a cui sempre mancati sarebbono gli oblatori, venendo da' primi

Con-

(30) *L. Cotem ferro 11. D. de public, & vectig §. ult. Qui maximos fructus ex redemptione vectigalium consequuntur, si postea tanto locari non possunt, ipsi ea prioribus pensionibus suscipere compelluntur.* Questa legge però fu rivocata dalla *L. non intelligitur* 3. §. 6. *D. de jure Fisci. Cum quinquennium, in quo quis pro publico conductore se obligavit, excessit, sequentis temporis nomine non tenetur: idque Principalibus Rescriptis exprimitur. Divus etiam Hadrianus in hæc verba rescripsit, valde inhumanus mos est iste, quo retinentur conductores vectigalium publicorum, & agrorum, si tantidem locari non possint: nam & facilius invenientur conductores, si scierint fore, ut si peracto lustro discedere voluerint, non teneantur.* E così anche stabilì l'Imperadore *Alessandro* colla *l. si cum Hermes* 2 *Cod. de loc. & cond.*

(31) *L. 13. 14. & 15. D. de legib. Senatusq. Consult. &c. Nam, ut ait Pedius, quotiens lege aliquid, unum vel alterum introductum est, bona occasio est, cætera quæ tendunt ad eamdem utilitatem, vel interpretatione, vel certe jurisdictione suppleri. Quod vero contra rationem juris receptum est, non est producendum ad consequentias. In his quæ contra rationem juris constituta sunt, non possumus sequi regulam juris.*

Conduttori vinti e ſuperati (32) ; così per ugual ragione ſi ha a confeſſare, che non mai a danno de' *Privati* ricevuta ella ſi ſia ed approvata.

V. Ultimamente non avvertirono, che la *L. congruit* moderar non potea la *L. ne cui*; che anzi queſta, come poſteriore riformava quella, e la rivocava (33). In vero, o che la prima fatta ſi ſia dall' Imperadore *Teodoſio*, o da' ſuoi figliuoli *Onorio*, ed *Arcadio*, ſiccome nota il *Gotifredo* (34), non prima del V. ſecolo della comune noſtra redenzione, pubblicar ſi dovette; perciocchè ambidue dopo la morte del padre furon eletti Imperadori nel 395., e mancaron di vita l'uno ne' 14. Settembre del 407., e l' altro nel dì primo Maggio dell' anno appreſſo 408. (35). L' altra Legge, che ha per autore l' Imperador Ze-

none

(32) GIZZARELL. *dec. V. in fin. Non ſunt gabellæ fiſcales, in quibus haberet locum prælatio ex doctrina Lucæ de Pen. in d. l. fin. in fin. Cod. de loc. præd. civil., licet dicat Andr. de Barulo in d. l. congruit, quod neque ſervatur in Regno noſtro in gabellis, quia auferentur primis gabellariis, niſi plus offerant . . . Sed veritas eſt, quod hodie Regia Camera plus offerentibus liberat gabellas, & vectigalia, & aufert prioribus, niſi plus offeratur, & ita obſervatur, & practicatur, quicquid dixerat Luc. de Pen.* REG. TAP. *conſ. 59. in fin.* NOVARIUS *in prag. 5. n. 102. de adminiſtr. Univ.* DE MARINIS *ad* REVERTERIUM *dec. 539. n. 3.* ſoggiungendo: *quia ſi prælationi locus eſſet, Prælati, & omnes alii rebus ſemel locatis privarentur: nam qui videret primum conductorem novo præferri ad conducendum, non accederet, ſicque vili pretio res conducta ſemper penes primum remaneret conductorem; quod permittendum non eſt.*

(33) *L. 28. D. de legib. &c. Sed & poſteriores leges ad priores pertinent: niſi contrariæ ſint: idque multis argumentis probatur.* BART. *conſ. 144. n. 2. lib. 1.* BALD. *conſ. 107. lib. 5.*

(34) *In l. loca omnia 3. Cod. de locat. prædior. &c.*

(35) MURATORI *Ann. d'Italia tom. IV. pag. 57.* dell' edizione Napoletana.

none, oh quanto dopo seguir dovette; dappoichè questi non prima di Febbrajo del 474. cominciò a regnare, e finì colla morte ne'9. di Aprile del 491. (36). Sicchè questa è quella Legge, che per ben giudicarsi della causa presente, attender si deve ed osservare.

La L. nec cui non è corretta dalla Consuetudine.

NE'a ciò si oppone in modo alcuno l'addotta nostra *Consuetudine*, che, per non darmi altra pena, sarà bene di quì trascrivere. *Sed si fundum aliquis alicui concessit ad annuam pensionem in pecunia, vel in victualibus, sive re alia consistente, debet de mense Maii ipsi, qui fundum tenet denunciare, vel prohibere, quod non vult pro sequenti anno ipsi tenenti fundum ipsum dimittere, & similiter tenens fundum debet infra mensem Maii domino fundi præsentare, sive assignare eundem, quibus casibus idem teneri fundum, nihilominus fundum ipsum habitare potest usque, & per totum mensem Augusti ejusdem anni; ita tamen, quod ipse tenens fundum per totum dictum mensem Augusti prædictam pensionem solvat, qua non soluta infra dictum mensem Augusti, fundus pro ipso anno assignatus non habetur, si dominus voluerit, & tenetur pro sequenti anno pro eodem fundo solitam præstare pesionem* (37).

Non solo la *Consuetudine* al nostro proposito non si oppone, ch' anzi maggiormente il conferma. Siccome con essa si permette all' *Inquilino*, fatta la debita dinunzia, di abbandonare il fitto, ed altrove portarsi ad abitare, così si permette al *Locatore* di rimover quello a tempo proprio, e fittare ad altri la sua casa.

Que-

(36) Lo stesso al detto tom. IV. pag. 340.
(37) *De loc., & conduct.*

Questa, e non altra, fu la ragione, per cui il S. R. C. ne' tempi a noi lontani permise all' *Inquilino*, terminato il fitto, di abbandonar l' abitazione, quantunque tralasciato avesse di fare l' opportuna disdetta. *Giacomo Sannazaro*, che per la melodìa de' suoi versi fu chiamato dal *Pontano Azio Sincero*: uomo di ottima rimembranza, e di eterna memoria, la di cui famosa tomba ha resa, e rende più illustre l' antica Villa di *Mergoglino* (38), fu quello, che la prima volta nel S. C. medesimo una tal quistione promosse, e sostenne. *Luca Panettiero* ben conoscendo, che da un abitatore di sì nobile antica prosapia, e di virtù sì rara e sublime, veniva la sua casa grandemente onorata, pretendea di obbligarlo a continuar in essa la sua permanenza. Ma 'l S. R. C. per far salva la libertà, ed all' *Inquilino* termininato il fitto di partir dalla casa, ed al *Locatore* di fittarla ad altri, quantunque, seguita non fosse la solita dinunzia, permise all' uno, di lasciare a pro dell' altro vuota ed espedita la sua abitazione (39).

Il

(38) Quivi nella Chiesa del Monistero de' PP. *Servi di Maria*, da lui eretta e fondata con la dote di duc. 300. perpetui, ne giace il suo cadavere riposto in un superbo tumolo, in cui si leggono i seguenti distici, l' uno del *Bembo*, l' altro dello *Stefano*: *Da sacra cineri flores. Hic ille Maroni.*
Sincerus musa proximus, ut tumulo.
Actius hic situs est. Cineres gaudete sepulti.
Nam vaga post obitus umbra dolore vacat.

(39) ANTON. CAPYC. *in consult. sed si fundum: Fuit judicatum in S. C. in causa Jacobi Sannazarii cum Magistro Luca Panetterio, quod si quis tenuerit domum conductam etiam per decem annos, & semper stetit in domo, & nunquam isto medio tempore, & de mense Maii reconduxit domum, nec Dominus*

cum

XVI

Per dritto municipale *non si concede all'* Inquilino *la preferenza.*

IL S.R.C. stesso di sua equità valendosi a favore de' *Conduttori* (40), siccome preferì li primi a' secondi *Coloni*, così preferir non seppe gli antichi a' nuovi *Inquilini*; massimamente nell'abitazione di quelle case, che site sono in questa Capitale. Ce'l fa sapere *Matteo de Afflictis*, che per la sua gran drottina gli Stranieri, assai più di Noi, venerano, e commendano. *Fuit ergo couclusum per Sacrum Consilium* (e' dice) *quod si colonus anni præcedentis vult* tan-

eum requisierit, sed ambo omni anno tacuerint, postea quodam anno, post lapsos decem annos conductor nihil dixit de mense Maii, nec Dominus, & in medietate mensis Augusti inquilinus accessit, renunciavit domum portando clavem, & pecuniam debitam pro exitu anni, fuit judicatum, quod ille conductor potuerit tunc renunciare domum, & non potuerit compelli per Dominum domus ad habitandum pro illo anno, quia eodem modo potuisset Dominus in medietate mensis Augusti expellere conductorem, & locare alteri.

Io non so comprendere per qual ragione possa il *Locatore* senza dinunzia espeller l'*Inquilino*, e questi abbandonar l'abitazione; quando l'addotta *Consuetudine*, e le *Prammatiche*, che dirò da quì a poco, espressamente la richieggono. E pure URSILLO scrivendo sulla *decis.* 365. del *de AFFLICTIS* al *num.* 12. il contrario sostiene. E'l S. R. C. ne' 2. di Maggio del 1640. a relazione della G. C. obbligò l'*Inquilino Francesco Cantelmo* a partir dalla casa sita nel Borgo di *Chiaja*, quantunque dal padrone di essa D. *Fabrizio Tommasino* non fusse stato antecedentemente dinunziato. Fra le decisioni del SANFELICE, questa si legge al num. IX.

(40) Questa decisione a favore de' *Coloni* fatta, come contraria alla ragion *Civile*, non approvano VINCENZO PROVENZALE, commentando la *l. ne cui Cod. de loc. & cond.* PROSPERO CARAVITA sulla stessa decisione scrivendo, BOERIO *dec.* 107. *n.* 3., e tanti altri. Nè può giustificarsi per mezzo della *consuetudine: sed & si fundum*, poiche in essa il caso della preferenza è omesso, siccome confessa il detto *de* AFFLICTIS, il quale a dir vero, in commentando la *costituzione statuimus* sostiene, ch' anche a' *Coloni* negar si debba la preferenza.

tantum solvere, quantum novus de pensione, dominus fundi non potest ipsum expellere, secus si vult tenere fundum pro se in dominio, quia tunc potest ipsum expellere. Quid autem in inquilino, an novus inquilinus possit expellere veterem inquilinum, qui offert se paratum tantundem solvere de pensione, & fuit conclusum, quod novus inquilinus potest expellere veterem inquilinum, qui velit tantundem solvere, per d. l. ne cui. Dicta ergo consuetudo solum habet locum in fundis rusticis, non autem in fundis urbanis, ut dixerunt antiqui Doctores extra Consilium, & Doctores Consiliarii dicebant, quod hoc expresse dicit glos. Neapod. in d. Consuetud. Sed si fundum, ubi dicit quod sic fuit interpetrata semper dicta consuetudo, ut non habeat locum in domibus sitis in Civitate (41).

Di questa decisione fa parola *Gianbattista Toro* (42), e ne tien conto il de *Franchis* in rapportando altre due simili decisioni. Il quale riferisce, che la G.C. della Vicaria denegò la preferenza a *Gianbattista*, e *Giannantonio Riccardo* primi fittajuoli del Molino di *S. Gio: a Mare*, e vi mantenne i secondi; quali erano *Niccolò Andreotti*, ed i suoi compagni. Riferì in oltre le rispettive ragioni, che da essoloro si adduceano, ed uniformandosi al decreto della G. C. aggiunse, che li fittajuoli *Riccardo*, quantunque appellati si fossero al S. C. pure la causa non fu decisa, ma concordata, e transatta. E sicome la diloro maggior ragione fondavasi tutta nel dire, che'l Molino, perche della Chiesa di *S. Gio: a*

(41) *Dec. 238. in fin.*

(42) *Compend. dec. ver. Inquilinus novus.*

Mare, era soggetto alla *locazione*, quindi per sostegno della sua opinione aggiunse altresì, che a favor della detta Chiesa, in Luglio del 1588., simile causa appo l'Attuario *Longo* fu decisa, e determinata (43).

Ad onta di sì fatte decisioni non mancò chi osasse di promovere altra volta nel S. R. C. la disputa suddetta. Questi fu l'antico *conduttore* del Molino di *S. Giacomo* dell' Isola di *Capri* sistente in Castello a mare di *Stabia*. Con grande impegno, e con gran fervore si avvocò la causa. I Difensori non risparmiarono fatica in iscrivere, in aringare, in difendere. Vi fu aggiunto il savissimo Consig. *Orazio Marchese*, e v' intervenne fra gli altri l' eruditissimo Consig. *Pietro Paolo Teodoro*. Il S. R. C., al riferire del Consig. *Niccolantonio Gizzarello*, con profondo ed accurato esame, avendo ponderato le tante ragioni addotte, decise: *Non esse præferendum, sed novum conductorem in conductione manutenendum* (44).

Non bastò alla G. C., nè al S. R. C. medesimo il valore, l'autorità di tali, e tante decisioni. Come se non mai sì fatta controversia determinata si fosse, la G. C. minutamente esaminar la volle ad istanza di *Scipione Venere* passato fittajuolo di una gabella spettante al Monistero di *S. Martino* di questa Città; il quale pretendea di esser preferito al secondo fittajuolo *Carlo S. Antonio*. Non potendo ella resistere al gran valore delle cose giudicate, ceder vi dovette; onde stimò bene di giudicare, che al *Vene-*

(43) *Dec.* 406.
(44) GIZZARELL. *dec.* [illegible]

Venere non ispettava la domandata preferenza . A costui non valse il gravame addotto nel S. R. C.; poichè presedendo in una delle sue Ruote il Consig. *Gizzarello*, e gli compagni *Marcantonio de Ponte*, *Carlo di Tappia*, *Arevalo Sedenno*, e *Giacomo de Franchis* (il merito de' quali , e la somma intelligenza dalle opere loro apertamente si manifesta), ne' 14. di Agosto del 1602., *causa mature audita*, *& discussa*, *fuit idem decisum* . . ., *& confirmatum decretum M. C., quæ idem judicaverat* (45). Altre simili decisioni, ed in gran numero de' nostri, e de' stranieri Magistrati potrei addurre (46). Non poche autorità de' gravissimi Dottori potrei qui rapportare (47). Ma a che scriver di vantaggio, e darmi altra pena; se l' autorità de' Dottori, qualunque sia, non può reggere al gran valore delle

 cose

(45) *Gizzarell. dec. V. in fin.*

(46) De' nostri Magistrati non una, ma più decisioni rapporta FABRIZIO *de* ANNA *conf.* 77. *n.* 33., il Reggente de PONTE *conf.* 23. E il SANFELICE rapporta quella, che ne' 27. di Giugno del 1620 avvenne fra *Orazio della Selva* passato fittajuolo di un podere della Religione *Gerosolimitana*, e *Mezzio Cillo* di esso nuovo conduttore, colla quale *absolutus fuit novus conductor a petita prælatione per an iquum conductorem*. *Dec.* 109. *n.* 4. De' Magistrati stranieri varie decisioni anche si contano. FLAMINIO CARTARO ne rapporta una fatta dalla Ruota di *Genova*, *dec.* 97. *n.* 4. *&* *seqq.* STEFANO GRAZIANO fa parola di un' altra profferita da altro Magistrato, *discept.* 715. *n.* 20. MASTRILLO *dec.* 309. *n.* 8. *par. IV.*, e CASTILLO *dec.* 114. *par. II.* ne riferiscono altre simili fatte da' Supremi Tribunali di *Sicilia*.

(47) *BOERIUS dec.* 107. *n.* 4., *CHARTARUS dec. Genuens. quæst.* 7. *GRATIANUS discept.* 357. *n.* 2. Gli Addenti tutti sulle rapportate decisioni, ed altri moltissimi, che per farla breve, sia bene passar sotto silenzio.

cose giudicate (48). Se gl' infeniti articoli, che sorgono, e li tanti dubj, che germogliano, non potendo esser particularmente decisi dal numero delle leggi, ch' è fenito e determinato, vogliono le leggi stesse, che si decidano da' Giudici cogli esempj delle cose giudicate. *Non possunt omnes articuli* si ha dal testo del Giureconsulto *Giuliano* *singillatim aut legibus, aut senatus consultis comprehendi: sed cum in aliqua causa sententia eorum manifesta est, is, qui jurisdictioni præest, ad similia procedere, atque ita jus dicere debet* (49). A questa legge attenendosi l' autore della Prammatica 47. *de offic. S. R. C.*, stabilir volle, che le decisioni fatte dal S. R. C., come Magistrato, in cui regna l' autorità del *Prefetto Pretorio*, bastanti fossero ad aver appo di Noi forza di legge; in guisa che non potesse il Giudice, da quelle allontanandosi, decider diversamente in avvenire altre simili quistioni (50).

Ed ecco, che sebbene la causa presente a favore del mio Clientolo decisa non l' avesse la ragion *civile*; bastante cosa egli è, che sotto altri nomi e cognomi l' abbia più volte così decisa l' autorità de' nostri supremi Magistrati; onde possa io fuor d' ogni dubbio conchiudere, ed affermare, che i savj Giudici della

(48) *Cardinal. de* LUCA *de fideicom. disc. 31. n. 9., & de empt. disc. 52. sub n. 2.*

(49) *L. 12. D. de legib. S. C., & long. consuet.*

(50) Questa è la *Prammatica*, che fe il *Duca d' Alcalà* allora vice-Re: *Et si decreta, statutaque ab eodem Supremo Tribunali Sacri Consilii rationabiliter promulgata pro lege servari oportet, Regia tamen si fuerint auctoritate comprobata, & publicatum, notitiæ, observantiæ, & executionis recipiunt incrementum.* ROMANUS *cap. 11. præf. S. R. C. 11.*

XXI

della G. C., ora così anche, a di lui favore decider la debbiano e determinare.

QUì cessar dovrei di scrivere, ma l'accorto *Avversario* richiamandomi altrove, mi obbliga a passare innanzi. Dic'egli che le addotte decisioni a nulla valgono. I. Perche seguite in contraddicenza del primo col nuovo *Inquilino*, e non in contraddicenza del *Locatore*, che non ancora l'altro *Inquilino* avea riconosciuto. II. Perche seguite pria che si pubblicasse dalla G. C. il noto *Bando*, con cui si stringe a' *Locatori* quella facoltà, che libera ed illimitata per lo innanzi aveano sempre goduta, in rimuovere dalle case i diloro *Inquilini*. Da queste opposizioni, in cui ha egli creduto di avvolgermi, uopo è che mi sciolga, per dar l'ultima mano a questa scrittura.

Le addotte decisioni sono adattabili alla causa.

Mi sciolgo dalla prima in pochi termini. Se si riguarda la legge dell'Imperador *Zenone*, che sul bel principio ho rapportata, ognun conosce, che con essa si da il dritto, e si concede la facoltà *dominis dimos suas vel ergasteria, vel loca cui voluerint locandi*. Facoltà, che non più rimarrebbe loro salva e libera, se astretti fossero di preferire i primi *Conduttori* a coloro, a' quali voglia avessero di dare in fitto i proprj beni. Astretti sempre sarebbbono un solo, e non altri *Conduttori*, di riconoscere: ciocche direttamente allo spirito della legge si opporrebbe. In fatti attesta il de *Franchis* nell'addotta decisione, che li fittajuoli *Riccardo*, avendo preteso dalla Chiesa di *S. Gio: a Mare* la preferenza, per lo Molino, che ad altri dovea la medesima fittare, il S. R. C. nel 1588. gli esclufe,

 fer-

serbando alla Chiesa libera la facoltà, *cui voluerit locandi*. E così anche in simili casi, siccome dirò fra poco, la G. C. ha deciso e determinato.

Se si riguarda l' intrinseca ragione, ognun conosce ancora, che se 'l nuovo *Inquilino*, e non il *Locatore*, escluder potesse l' *Inquilino* antico, maggior ragione il nuovo *Inquilino* avrebbe, che il *Locatore*. Ma l' *Inquilino* non può altri rimuovere, se non per quel dritto, che il *Locatore* gli ha transfuso e tramandato; dunque se l'uno, ch' è semplice tenutario, ha la facoltà di escluder l' *Inquilino* antico, con maggior ragione la facoltà medesima al *Locatore*, ch' è il padrone della roba, conceder si deve ad accordare. I. Poiche se la roba soggetta fosse alla preferenza, con tal peso passar dovrebbe nelle mani del *Conduttore*. II. Poiche se il *Locatore* non avesse il dritto di espellere il primo *Conduttore*, neppure tramandar il potrebbe al secondo, per la nota regola: *Nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*. (51). E se ciò non fosse, si sarebbe bene spesso frode alla legge; da che volendo il padrone da' beni suoi rimovere il *Conduttore*, fingerebbe a bella posta di averne ad altri fatta la *locazione*. E tanto basta perchè sciolta rimanca e dileguata la prima opposizione addotta.

Mi sciolgo dall' altra opposizione, ed ho finito. Dopo di aver brevemente narrata l' origine del *Bando*, vengo a dimostrare, che uniforme sia al dritto *civile*, in modo che a tenor del medesimo conceder non si possa agli antichi *Inquilini* la prelazione. Ed in compruova di ciò non manco di rapportare

(51) L.54. D.de R. J.

re le ultime decisioni, che in simili casi la G. C. con maturo esame ha profferito.

E' vero, che bene spesso variano le faccende umane, ed a diverse mutazioni soggiaceno; ad ogni modo però la maniera di giudicare in ordine a questo punto non mai si è cambiata. Priache 'l numero degli anni dell' *Era* nostra volgare pervenisse al 1589., quell'istesso costume, che ora nel Regno si mantiene, di evacuare cioè le case ne' 15. del mese di Agosto, si osservava parimente in questa Capitale. Grand'era l' incomodo, ch' agl' *Inquilini* da ciò s' inferiva. L' aere troppo cocente, ed infocato non permetteva alla machina umana di variar senza pericolo il suo atmosfera. I vini, e le merci non soffrivano volentieri di essere da un luogo all' altro trasportate. La stagione assai avanzata impediva agl'*Inquilini* di provvedere opportunamente a' bisogni della vita umana pel restante corso dell' anno. Ad impedire sì gravi incomodi la nostra fedelissima Città ricorse al vice-Re di quel tempo il *Conte de Miranda*, supplicandolo, acciocchè benignato si fusse di trasferire lo sfratto a tempo migliore e più opportuno. Col voto, e parere del Collateral Consiglio fu emanato il *Bando*, con cui si stabilì, che lo sfratto seguir dovesse nel dì primo del mese di Maggio: Che la pigione, secondo il solito, si pagasse in due tanne, non più l' una, che diceasi dell' *entrata*, nel giorno di tutt' i Santi, e l' altra dell' *uscita*, nella metà di Agosto, ma ben vero ne' 15. di Luglio l' una, e nel primo di Maggio l' altra: Ed in fine, che le cartelle dette *Si loca*, siccome affiggevansi alle case nel dì primo Maggio, vi si fos-

Antica costumanza di sfrattare dalle case di questa Città.

 sero

ſero aſſiſſe nel dì primo di Gennaro (52). E da ciò può abbaſtanza conoſcerſi, che, anche prima di tal tempo, eravi biſogno dell' antecedente diſdetta, per impedirſi la tacita *riconduzione*.

Il nuovo coſtume introdotto non ſi mantenne; che ſino all' anno 1603., tempo, in cui il vice-Re Conte di *Venavente* mal ſoffrendo, che nel primo di Maggio, giorno conſagrato a' glorioſi Apoſtoli *SS. Filippo*, e *Giacomo*, sì laborioſo eſercizio ſi faceſſe, il vietò con gravi pene, e rigoroſe (53). Nè'l ſuo ſucceſſore Conte de *Lemos*, per la ſteſſa ragione il permiſe ne' 3. del detto meſe, perche giorno dedicato alla *Invenzione* della *SS. Croce*, che anzi nel 1611. eſpreſſamente volle, che'l giorno dopo ſi faceſſe (54). Ch'è quel coſtume, che appo di Noi regna, e ſi mantiene; cambiato ſoltanto eſſendoſi, per maggior comodo degl' *Inquilini*, in rapporto al pagamento della pigione, ch' ora ſi fa, non più in due, ma in tre tanne.

Origine del nuovo Bando.

Forſe in quei tempi a proporzione del numero degli Abi-

(52) *Pragm.I.* (53) *Pragm.II.* (54) *Pragm.III. de loc., & conduc.* Anche in *Roma* era uſo di evacuvar le caſe in un determinato giorno. Il GOTIFREDO, ſcrivendo ſulla *L. cum ab eo* 41. *D. de contr. empt.*, dice: *Antonius Auguſtinus 4. Emendat. 4. notat a Ciceronis ætate conſuetum fuiſſe apud Romanos Kalendis Quintilibus, ſeu Juliis e domo conducta migrare, cumque diem conductionum primum fuiſſe. Cic. 2. Epiſt. ad Qu. frat. Martial. 2. Epigram. Suet. in Tiberio L. 60. D. loc. L. 9. D. qui potiores, L. 12. D. de precario*. Lo ſteſſo dimoſtra coll' autorità di più leggi FERDINANDO ROVITO nella lettera ſcritta al Giureconſulto romano *Antonio Maſſimo*, che dal ſuo padre *Scipione* alla detta prammatica I. vien rapportata. Colla quale dà a divedere la publica utilità, che da ciò ne avviene, poiche sfrattandoſi in diverſi tempi, non potrebbono i Cittadini opportunamente provvederſi di comoda abitazione.

Abitatori lo sfratto era maggiore, e più frequente; poichè loro non era concessa la libertà di continuare. Niuno in vero dopo aver fissata sua sede in un dato luogo, ed ivi acquistata la familiarità degli Amici, e la conoscenza di coloro, co' quali bene spesso ha a trattare, mal volentieri si determina di abbandonarla, per portarsi altrove a far soggiorno. Per quella contratt' avendo affezione, quella vieppiù gli piace, e diletta: Crede, che altra casa non sia dall' arte costrutta, per iscampare la vita umana da ogni pericolo, e per apprestargli tutto il comodo. Di che ben persuasi li *Locatori*, fingendo a bella posta di voler ad altri fittare, denunziavano agli *Inquilini* lo sfratto. Da che ne avveniva, che costoro, per non essere amossi, volentieri si obbligavano a pagare di più dell' antica pigione, che, col crescer degli anni, crebbe in modo da non potersi più soffrire.

L'abuso introdotto, non potendo giunger più innanzi, ritroceder dovette. Il *Cattolico Re*, che il Cielo sempre più feliciti, accorse al pronto riparo. Ne' 23. di Decembre del 1738., rinnovando l' imagine dell'*Editto* perpetuo introdotto in *Roma*, per comando dell'Imperadore *Adriano* (55), prescrisse, che in ogni anno si publicasse il noto *Bando*. E conoscendo per mezzo dell' esperienza, che non si eseguiva prontamente da' *Delegati* de' luoghi pii, che qui possegono delle case la maggior parte, a suppliche della fedelissima Città, si compiacque di risolvere ne' 8. di Giugno del 1750., *che la G. C. della Vicaria Civile, come sua special Delegata procedesse in*

(55) GRAVINA *de ort., & progr. J. C.* §. 38.

sì fatte cause, ed in quelle de' sfratti, sicchè ella sola proceduto avesse, e niun' altra giurisdizione si avesse potuto ingerire in tali cause (56).

Disposizione del nuovo Bando.

STabilisce il *Bando, che volendosi da' Pigionanti continuare per lo venturo anno nell' affitto, essendosi da essi pagato puntualmente, non debbasi da' Padroni di case in modo alcuno alterare la pigione di quelle più della quantità antecedentemente pagata, ancorchè fatt' avessero qualsivoglia scrittura: nè possono detti Padroni alterare le condizioni del precedente affitto, dovendosi in tutto regolare il nuovo affitto a tenore dell' antecedente.*

Col *Bando* medesimo si vieta la *riconduzione*, se il Padrone ristaurar pretende la sua casa: o se per proprio uso valer se ne voglia: o in fine se di essa abusi il Pigionante. *Che rimanendo* (si soggiugne) *all' arbitrio de' Giudici il conoscere, e decidere, se le dichiarazioni, chè fanno li Padroni di case di volersene avvalere per proprio uso, o per fabbricarvi, siano vere, o pure affettate, specialmente quando queste non sono per gli appartamenti superiori, ma per lei botteghe, cantine, stalle, ed altri membri adjacenti alle case; per ora resti determinato, nel caso che il Padrone della casa dichiari volersi servire di quella per uso proprio, purchè questo non sia pretesto, debba obbligarsi, che non servendosene, o ad altri facendone il fitto, di pagare di pena ducati cento, da applicarsi metà al Regio Fisco, e metà all' Inquilino, che stava prima nella casa.*

Si prescrive in oltre, *che abusandosi il Conduttore della casa*

(56) Il de CARO nelle addizioni fatte a RICCIO rapporta il Real Diploma, tom. III. tit. 7. n. 27.

casa locata, e concorrendovi inconvenienti tali, per li quali non conviene, che un Pigionante seguiti ad abitare nella casa, possano i Giudici senza informazione giuridica, ma precedente informo estragiudiziale espellerlo, con che però il decreto non debba farsi dal Giudice in sua casa, ma proponendosi da esso l'affare in Ruota, dalla medesima debba interporsi il decreto, per cui restano anche salve le ragioni alle Parti di portare i gravami a' Tribunali superiori. Questo è quel *Bando*, che nel principio di ciaschedun'anno si rinnova, per acquistare maggior osservanza, ed esecuzione. E questo è quel *Bando*, che alla ragion *civile* molto ben si adatta e corrisponde.

Il nuovo Bando *è uniforme al dritto* Civile.

CORrisponde in modo, che non altronde si è tolto, che dalla legge dell'Imperador *Antonino*, in vigor di cui non si può l' *Inquilino* contra sua voglia espellere, salvo che in uno de' casi di sopra espressi. *Æde quam te conductam* (egli prescrisse) *habere dicis, si pensionem domino in solidum solvisti, invitam te expelli non oportet: nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit, aut corrigere domum maluerit, aut tu male in re locata versata es* (57). Ora se 'l nuovo *Bando* in nulla ha innovato il dritto *civile*, che anzi l'ha maggiormente confermato, rimanca pure stabile, e fermo il mio proponimento, che secondo il dritto *civile* stesso piucche certo ed infallibile ho dimostrato. Non richiedeva certamente il nuovo *Bando*, che nuova polizia di giudicare, diversa da quella, che per tanti anni si era mantenuta, introdotta si fosse, ed osservata. Nè a tanto estender si potea, poicch' essendo a' *Locatori* [illegible] assai.

(57) *L.3.Cod.de loc., & conduct.*

assai gravoso, per non frenar loro del tutto la libertà, restringer piuttosto si dovea, ed a di loro favore interpretare (58).

Nè si dica in contrario, che l'addotta legge dell'Imperador *Antonino* corretta sia da quella dell'Imperadore *Zenone*, che ne' numeri seguenti dello stesso titolo del *Codice de locato, & conducto*, si trova registrata; poiche l'una non modera l'altra, nè la correge. In vero l'una suppone un caso diverso da quello, che l'altra suppone. Uuole la prima, che l'*Inquilino*, pagando prontamente la pigione, e non abusando della casa, non sia espulso, se non nel caso, che 'l Padrone destinar per suo uso, o ristaurar la voglia. Nè vale, nè sostener si può altra diversa interpretazione (59). Prescrive la seconda, ch'espulso leggittimamente l'*Inquilino* preten-

(58) L. 18. *D. de leg., Senat. Cons. &c. benignius leges interpetrandæ sunt, quo voluntas earum conservetur.* L. 56. de R. J. *Semper in dubiis benigniora præferenda sunt.* L. 20. eod. *Quotiens dubia interpetratio libertatis est, secundum libertatem respondendum erit*; per la ragione che si ha dalla legge, dicendo: *Libertas inæstimabilis res est. Libertas omnibus rebus favorabilior est.*

(59) Il BRUNNEMANNO trasportato da gravissimi Dottori comenta la legge stessa in modo, che vuole, ch'abbia luogo contra dell'*Inquilino*, durante il tempo della *locazione*, in ciascuno de' casi in quella espressi. Io non so intendere, come possa il *Locatore*, durante il fitto, espeller l'*Inquilino* dalla casa, per destinarla a suo uso; quando oltre del patto, che lo strigne a mantenerlo, render dee per aperta disposizione di legge, fino al dato termine, fermo il fitto, ed immutabile; siccome di sopra al *num.* 12. mi sovviene aver dimostrato. Dalla sua volontà dipende il valersi della casa. Dipende dalla volontà dell'*Inquilino* abusare, e non pagar la pigione. Da puro accidente dipende il danno, il pericolo della ruvina. Sicchè nel primo caso non può espellersi l'*Inquilino*, durante il fitto, come speller si può negli altri casi.

tender non possa di esser ad altri preferito ed anteposto. E con ragione, poiche il privilegio della *riconduzione*, come *reale*, e non *personale*, si concede all' *Inquilino* stesso, fino a che rimane nella casa ad abitare. Partito che sia da essa, o per sua volontà, o per cagion legittima, tal privilegio vièn meno, e di presente si estingue. Si estingue ben volentieri, se un Cittadino Napoletano parta da quì, ed altrove si porti ad abitare. Si acquista di leggieri se uno Straniero quì venga a far sua permanenza. Le case dunque site in questa Metropoli sono quelle, che danno agl' *Inquilini* la *riconduzione*. Quindi (mì sovviene a tempo) la G. C. anni addietro insieme unita, quasiche per punto generale decise, che morto l' *Inquilino*, neppure li suoi proprj eredi pretender potessero la *riconduzione*, se insieme con luì non avessero precedentemente nella casa stessa abitato. Ed ecco che assai chiaro si rende, che l' una legge, e l' altra van d' accordo; ed a tutte e due il nuovo *Bando* si uniforma.

E Sia pur vero che non si uniforma. Basterà dimostrare, che secondo le circostanze della causa presente, per quelche si legge in esso, non che la preferenza, ma neppure la continuazione, se attuale *Inquilino* fosse *Angelo Piccolo*, domandar potrebbe, e pretendere. Egli della casa locata pur troppo si è abusato. L' ebbe in fitto da D. *Giuseppe d' Amato* con patto espresso, *che volendo in essa far qualche cosa per suo comodo, far non la potesse senz' esser inteso detto D. Giuseppe* (60). Sin dall' ora correva di lui non buona fama. Ciò non ostante senza nulla far sape.

Il Piccolo *non può tornar nella casa, per averne abusato.*

(60) *Fol.4..*

sapere ad esso D. *Giuseppe*, sprezzando il patto convenuto, fe nella casa innovazioni tali, che dall' Ingegniero D. *Lorenzo Pollio*, furon estimate per duc. 103. 52. (61). Le quali riconoscendosi dalla G. C. in buona parte dannose piuttosto, che utili, fu abilitato il D. *Giuseppe* a pagarne non più, che duc. 70. (62). Ora potea egli vieppiù abusare della roba altrui?

Concorrono in persona di lui tali 'nconvenienti, che non possono far più sperare quella corrispondenza, che fra l' *Inquilino*, ed il *Locatore* si ricerca. Egli è quel desso, che adoperando al bisogno, in iscambio del detto D. *Giuseppe*, altro simile uomo a bella posta finto ed imaginato, e producendo Testimonj del tutto falsi, diè motivo al Giudice di cognizion *criminale*, che procedesse (63). E' fu, che dopo aver dal D. *Giuseppe* impetrata la *locazione* della casa, gli oppose la quistione di dominio, negando ch' era di essa legittimo il padrone (64). E' in fine non ancor pago e soddisfatto di aver promossa, e per anni tre continui sostenuta ingiusta lite, altra più fiera, ed ostinata ora ne accende, per aizzare vieppiù l' animo altrui all' odio, ed allo sdegno. E quelch' è più, che di notte tempo si dà la pena di tor via quei segni, che il D. *Giuseppe* affige ne' parieti esteriori della sua casa, per dimostrare al pubblico, che la vuole ad altri fittare.

Ora qual maggiore abuso si vuole, e quai maggiori inconvenienti si cercano per espeller, senz' altra pruova, dalla controversa casa *Angelo Piccolo*, co-

(61) *Fol.* 31. (62) *Fol.* 104.
(63) *Fol.* 101. *ad* 102. (64) *Fol.* 5.

comecchè della medesima fosse attual *Conduttore*? Essendo fuori di essa ora mai è un' anno, come conceder gli si potrà, in esclusione di altri, di ritornare in quella ad abitare? A quai disturbi, ed a quante maggiori inquietitudini D. *Giuseppe d' Amato* non sarebbe esposto? Perpetua lite avrebbe a durare. Dispendj senza fine, e gravissimi rancori avrebbe a sostenere, ed a soffrire. In un mare di angoscie immerso, e naufragato, qual pace, e qual quiete goder potrebbe. E quale... Non più che il nuovo *Bando* a tanto ha provveduto. In vigore di esso decida pure la G. C., che in niun modo si deve ad *Angiolo Piccolo* la domandata prelazione.

A tanto pensarono di provvedere i Dottori, fra' quali il Giureconsulto *Cujacio* (65), le di cui orme battendo il *Gotifredo*, scrisse a questo modo: *Conductorem malos ob mores, vel ob existimationem malam, vel si conventu difficilis sit, aut si nullum cum eo negotium agitur, quin cum eo lis sit aliqua expelli posse* (66).

Che si espella l' *Inquilino* decise la G. C., da che lite sostiene col *Locatore*. *Fuit annis elapsis decisum* (*Giambattista Toro* è, che parla) *in M. C. in causa* Octavii de Maria, *qui praetendebat pro eodem pretio praeferri novo Inquilino, sed quia inter eos lis erat, & cum ejus consanguineis etiam criminalis, ob quam inimicitia erat causata, ipso demum contradicente* Octavio, *fuit jussum dicto Notario, quod exfractaret* (67). Ed ecco, che o si attenda la disposizio-

(65) XII. *obs.* 38.
(66) *Ad L.* 3. *Cod. de loc.*, & *conduct.*
(67) *Compend. dec. par. III. ver. Inquilinus primus &c.*

ſizione del *Bando*, o l'autorità de' Dottori, e della coſa giudicata, ſemprepiù chiaro ſi conoſce, che ad *Angelo Piccolo* accordar non ſi debba la dommandata preferenza.

Ultime decisioni della G. C.

MA io non vo por fine a queſta ſcrittura, ſe prima non avrò apertamente dimoſtrato, che le deciſioni dopo del *Bando* ſeguite uniformi del tutto ſieno alle antecedenti; onde conchiuder poſſa, che ſebbene mancaſſe l'abuſo, che ſi è fatto della caſa locata, e non vi foſſe l'inconveniente, che concorre, neppure permetter ſi dee al *Piccolo* di tornare in quella ad abitare. Due deciſioni ora mi ſovvengono, e due, e non più, per farla breve, quì ne rapporto. L'una è del 1754., e l'altra dell'anno, che corre.

Ecco la prima. Abitava il Dottor D. *Niccolò Lorenzo Amendola* nel primo appartamento di una caſa ſita in queſta Città nella contrada detta *Portanova*. I padroni di eſſa D. *Flaminio*, e D. *Michele Spezie*, ne' 4. di Gennajo del 1752. gli dinunziarono lo sfratto, ſul motivo, che per diloro proprio uſo abbiſognava. L'*Inquilino* riſpoſe, che facendo eſſi l'obbligo *de alteri non locando*, era pronto ed apparecchiato a tempo proprio di sfrattare. Ben vero, però non una, ma più volte ſi proteſtò, che volendoſi di poi ad altri fittar la caſa, e' pretendea per la pigione ſteſſa di eſſer preferito a chicheſia *Inquilino*. Fattoſi l'obbligo richieſto, la G. C. a relazione del ſu Giudice Illuſtre Marcheſe D. *Fabrizio d' Ippolito*, confermò lo sfratto antecedentemente ordinato. Ubbedì il Dottor *Amendola*. Partì dalla caſa.

Ora

XXXIII

Ora come si avvide, che i padroni di essa non valeansene per uso proprio; in maniera che ad altri fittar la voleano, a tenor dell'antecedente protesta, e' domandò di esser preferito. S' impartì termine sommario. Fe costare la sua intenzione. Due Sovrani Rescritti ottenne diretti alla G. C. L' uno, *que haga exacta justicia a' themor del Bando*. L' altro *haga lo que estimare justo, y comprehendido en la razon della ley, y estimando conveniente providenzia superior de S.M. lo diga*. Il Dottor *Amendola*, che con grande impegno la sua causa difendeva, ciascuno può imaginare quali e quante ragioni avesse potuto mai escogitare. Esclamava, che a tenor del *Bando* gli si dovea la prelazione: che la pigione avea sempre prontamente pagata: che non mai abusato avea della casa locata: ed in fine, che non mai sognato avea di far lite co' *Locatori*.

Furono tali, e tante le ragioni, che addusse, che costituiron la G. C. in dubbio tale da non decidere per allora la causa, determinato avendo: *Fiat consultatio S. R. M.* Da ciò si scossero li fratelli *Spezie*, ma altro far non seppero, che produrre il *Bando* originale, ed altri documenti inutili alla causa, ed inapplicabili. La G. C. però, dopo serio discernimento, a relazione del fu Giudice Illustre Marchese D. *Niccolò Ferrante* di felice ricordanza, ne' 19. di Febbrajo del 1754., a tenor del *Bando*, siccome comandato avea il *Re Cattolico*, diè fuori questo decreto: *Magnifici* D. Flaminius, & D. Michael Spezie *utantur eorum jure in locatione domus in actis deductae* (68). Così finì la causa, che si

leg-

(68) *fol.* 132. *ad* 133.

legge dal processo appo l' Attuario *Ignazio Minicillo*. Causa, che dalla presente, salvo che ne' nomi, e cognomi de' *Litiganti*, non varia, ne differisce.

Ecco qual è la seconda decisione. Nella eredità del grande Istorico de' nostri tempi il Consig. D. *Giuseppe di Rosa*, fra gli altri beni, vi rimase una casa sita in questa Città nel *Sedile* di *Porto*, che ad estinto di candela la comperò D. *Tommaso Catalano*. Nel secondo appartamento di essa, da gran tempo abitava D. *Pasquale Maresca*, a cui il novello padrone, in Dicembre del 1771. dinunziò lo sfratto, per lo motivo, che gli serviva per suo privato uso. L' *Inquilino* rispose, che seguito l' obbligo *de alteri non locando*, senza suo dispiacere ne sarebbe partito; ma che tornar vi volea per la primiera pigione, volendosi di poi ad altri fittare. Fu ordinato lo sfratto, che confermò la G. C., *stante obligatione de alteri non locando jam facta*; sicchè la casa a tempo proprio fu evacuata.

Sapendo il *Maresca*, che 'l *Catalano* affissi avea i segni, per fittarla ad altri, in Dicembre dell' anno scorso, domandò di esser ad ogni altro *Inquilino* anteposto. Il Giudice *Ferri* la dimanda di lui ad essa G. C. volle proporre. Chè non disse, che non fe: quai mezzi non tenne il *Maresca*. La G. C. però ne' 6. di Febbrajo dell'anno, che corre, *explicando provisionem reservatam*, stabilì, D. Thomas Catalano *utatur juribus suis in conductione domus in actis deductae*, *oppositis per* D. Paschalem Maresca *in ejus comparitione non obstantibus*.

Quì non finì la causa. Il *Maresca* nuove ragioni alle prime aggiunse. Di maggior impegno si accese. Le

nul-

nullità produsse insieme col deposito. Abbastanza si scrisse. Si parlò più del dovere. Valorosamente si difese. Ma tutto invano. Inutile fu ogni arte. Poiche la G. C. ne'27. del detto mese di Febbrajo pose fine alla lite con questo decreto: *Nullitates non obstare, ac proinde liberetur depositum in beneficium Regii Fisci* (69). Ciocche si raccoglie dal processo formato appo lo Scrivano *Rafaello Petrone*. E questa è un'altra causa, a tenor del *Bando* decisa, simile del tutto alla presente ed uniforme.

Ora cessi pure *Angelo Piccolo* di più pretender la preferenza. Altra volta non ardisca di frenare à D. *Giuseppe d'Amato* la piena libertà, che tiene di fittar ad altri la sua casa. Siccome a lui è permesso, dopo estinto il fitto e terminato, valersi d'altr' abitazione, che più gli piace e diletta (70); così a quello è concesso d'altro *Inquilino* valersi, che gli va più a sangue, e più gli aggrada (71). L'obbligo *de non locando alteri* non sostiene, che per un'anno solamente. Il nuovo *Bando*, che perpetuamente si rinnova per acquistar maggior forza è valore, non ad altri può giovare, se non a coloro soltanto, che sono gli attuali *Inquilini*. Per essi *volendo continuare*, e non per altri volendo ritornar nelle case ad abitare, il *Cattolico Re* volle che si fosse pubblicato. Concesse la *riconduzione* a colui, che segui-

(69) *fol. 134. ad 136.*

(70) *L. 11. Cod. de loc. & conduct. Invitos conductores, seu heredes eorum post tempora locationis impleta non esse retinendos, saepe rescriptum est.*

(71) *L. praeterea 3. in fin. D. mand. vel cont. Namque iniquum est, non esse mihi cum illo actionem, si nolit; ille vero, si velit, mecum esse.*

guita ad esser *Conduttore*, ma non gli concesse la preferenza, se tale una volta cessò di essere. Quindi a ragione la G. C., a tenor della nuova legge ultimamente giudicando, negò al Dottor D. *Niccolò Lorenzo Amendola*, e negò a D. *Pasquale Maresca* la domandata prelazione. Ed ora per qual ragione non la deve parimente negare ad *Angelo Piccolo*?

Conchiusione.

Forse, che per dritto *civile* non ancora corretto e cambiato (72), gli si concede? Forse, che 'l S.R.C., o la G. C. con metodo costante di giudicare l' ha qualche volta agli *Inquilini* accordata? Se non v'è esempio, che addur possa a suo favore, rimanca pur' egli felicemente ovunque si trova ad abitare. Non venga altra volta a frastornar maggiormente l' altrui pace e quiete, che abbastanza l' ha perturbata. Qual abuso non ha fatto della casa locata! Quali, e quante ingiuste liti non ha suscitate. Quai mezzi non ha tenuto per sopraffare ed opprimere il suo *Locatore*. I Magistrati vigilantissimi custodi delle leggi, per derimer le liti, che altro che disturbi quaggiù non apportano, non gli devono in modo alcuno permettere di tornare nella stessa casa ad abitare. Ciocch' io fermamente sperando, non permetto alla penna, che scriva di vantaggio. *Cetera, &c.*

Gaetano Fortunato.

(72) Checche ne sia della *L. congruit*, ma bene ripetere, che i nostri Magistrati non più di essa si valgono, ma della seguente: *Locatio vectigalium, quæ calor licitantis ultra modum solitæ conductionis inflavit, ita demum admittenda est, si fidejussores idoneos, & cautionem is, qui licitatione vicerit, offerre paratus sit. Ad conducendum vectigal invitus nemo compellitur: & ideo impleto tempore conductionis elocanda sunt. L. 9. D. de public. & vectig.*